



SESION INFORMATIVA DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

- Recomendaciones sobre ocupas en la comunidad.

Localizar a la titularidad de la vivienda (particular, empresa, administrador, banco, etc.) e informarle de tal circunstancia para que presente denuncia ante el Juzgado o la Policía Nacional. En caso de tratarse de ocupación de las zonas comunes, la denuncia deberá presentarla el representante de la comunidad (presidente, administrador). Es importante que la denuncia se presente lo antes posible, una vez se haya producido la ocupación de una vivienda vacía, ya que la actuación policial dependerá de si se ha producido el acceso a la vivienda recientemente o si ya se encuentran residiendo ilegalmente varios días constituyéndose la vivienda en morada, y deberá ser la autoridad judicial quien determine el desahucio de los ocupantes

Si se percatan de estar produciendo la ocupación en esos momentos (golpes en la cerradura, entrada de mobiliarios y enseres) cualquier vecino puede llamar a emergencias 091, 062, 092, 112.

Una vivienda donde resida su propietario, inquilino o morador y con motivo de marcharse unos días por vacaciones u otra circunstancia, en caso de que sea ocupada ilegalmente por otras personas, la operatividad policial será distinta ya que se está ocupando una morada y no una vivienda vacía. Por lo que se llamará a emergencias para que la policía compruebe in situ tales hechos y se interpondrá la correspondiente denuncia por el morador.

- Excesivo ruidos del vecino.

Competencia del Ayuntamiento (ordenanzas municipales), será necesario llamar a Policía Local (092) para denuncia in situ y medición de decibelios, puede conllevar sanción administrativa. Existe como alternativa a la denuncia, la intervención del Grupo de Mediación Policial con los vecinos para llegar a un acuerdo. En Málaga la Policía Local dispone de dicho grupo, con teléfono .951927538/9.

- Perros ladrando continuamente.

Mismo sentido que la pregunta anterior.
También podría darse el caso de animales con falta de higiene, insalubridad, enfermedades, por lo que la actuación de Policía Local podría consistir en la intervención del animal. Área de Medioambiente 951926024. Centro Zoosanitario del Ayuntamiento de Málaga (952255143).



- Gatos sueltos por el vecindario.

Requerir al Centro Zoosanitario del Ayuntamiento de Málaga (952255143), para la recogida de los animales o colocación de jaulas para atraparlos, en caso de llevar chip y pertenecer a algún vecino, puede conllevar sanción administrativa y pago de costes.

- Arrojar agua, lodos, tierras desde las terrazas a los bajos.

Si el vertido se realiza en la vía pública, la competencia es del Ayuntamiento de Málaga, infracción administrativa, llamar a Policía Local.

Si el vertido se realiza en zonas privadas de la comunidad, es un caso interno, y habrá que requerir al responsable para su recogida y limpieza, en caso de realizarlo la comunidad a través de una empresa de limpieza se podrá requerir el pago a través de la comunidad o demanda civil.

- Acceso a las instalaciones comunes de personas ajenas.

Deberá aplicarse la normativa interna de la comunidad.

- Gente que se cuele en la piscina o en las instalaciones deportivas.

Deberá aplicarse la normativa interna de la comunidad.

Ante las dos anteriores preguntas hay que tener en cuenta lo establecido en la nueva Ley 5/2014 de Seguridad Privada que entró en vigor en el mes de junio del 2014, en cuanto a las personas que pueden realizar actividades de seguridad privada:

Artículo 5. Actividades de seguridad privada.

1. Constituyen actividades de seguridad privada las siguientes:

a) La vigilancia y protección de bienes, establecimientos, lugares y eventos, tanto públicos como privados, así como de las personas que pudieran encontrarse en los mismos.

b) El acompañamiento, defensa y protección de personas físicas determinadas, incluidas las que ostenten la condición legal de autoridad.



- c) El depósito, custodia, recuento y clasificación de monedas y billetes, títulos valores, joyas, metales preciosos, antigüedades, obras de arte u otros objetos que, por su valor económico, histórico o cultural, y expectativas que generen, puedan requerir vigilancia y protección especial.
- d) El depósito y custodia de explosivos, armas, cartuchería metálica, sustancias, materias, mercancías y cualesquiera objetos que por su peligrosidad precisen de vigilancia y protección especial.
- e) El transporte y distribución de los objetos a que se refieren los dos párrafos anteriores.
- f) La instalación y mantenimiento de aparatos, equipos, dispositivos y sistemas de seguridad conectados a centrales receptoras de alarmas o a centros de control o de video vigilancia.
- g) La explotación de centrales para la conexión, recepción, verificación y, en su caso, respuesta y transmisión de las señales de alarma, así como la monitorización de cualesquiera señales de dispositivos auxiliares para la seguridad de personas, de bienes muebles o inmuebles o de cumplimiento de medidas impuestas, y la comunicación a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad competentes en estos casos.
- h) La investigación privada en relación a personas, hechos o delitos sólo perseguibles a instancia de parte.

Artículo 6. Actividades compatibles.

1. Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley, sin perjuicio de la normativa específica que pudiera resultar de aplicación, especialmente en lo que se refiere a la homologación de productos, las siguientes actividades:

- a) La fabricación, comercialización, venta, entrega, instalación o mantenimiento de elementos o productos de seguridad y de cerrajería de seguridad.
- b) La fabricación, comercialización, venta o entrega de equipos técnicos de seguridad electrónica, así como la instalación o mantenimiento de dichos equipos siempre que no estén conectados a centrales de alarma o centros de control o de video vigilancia.
- c) La conexión a centrales receptoras de alarmas de sistemas de prevención o protección contra incendios o de alarmas de tipo técnico o asistencial, o de sistemas o servicios de control o mantenimiento.
- d) La planificación, consultoría y asesoramiento en materia de actividades de seguridad privada, que consistirá en la elaboración de estudios e informes de seguridad, análisis de riesgos y planes de seguridad referidos a la protección frente a todo tipo de riesgos, así como en auditorías sobre la prestación de los servicios de seguridad.

Estas actividades podrán desarrollarse por las empresas de seguridad privada.



2. Quedan también fuera del ámbito de aplicación de esta ley, a no ser que impliquen la asunción o realización de servicios o funciones de seguridad privada, y se regirán por las normas sectoriales que les sean de aplicación en cada caso, los siguientes servicios y funciones:

a) Las de información o de control en los accesos a instalaciones, comprendiendo el cuidado y custodia de las llaves, la apertura y cierre de puertas, la ayuda en el acceso de personas o vehículos, el cumplimiento de la normativa interna de los locales donde presten dicho servicio, así como la ejecución de tareas auxiliares o subordinadas de ayuda o socorro, todas ellas realizadas en las puertas o en el interior de inmuebles, locales públicos, aparcamientos, garajes, autopistas, incluyendo sus zonas de peajes, áreas de servicio, mantenimiento y descanso, por porteros, conserjes y demás personal auxiliar análogo.

b) Las tareas de recepción, comprobación de visitantes y orientación de los mismos, así como las de comprobación de entradas, documentos o carnés (privados, no DNI), en cualquier clase de edificios o inmuebles, y de cumplimiento de la normativa interna de los locales donde presten dicho servicio.

c) El control de tránsito en zonas reservadas o de circulación restringida en el interior de instalaciones en cumplimiento de la normativa interna de los mismos.

d) Las de comprobación y control del estado y funcionamiento de calderas, bienes e instalaciones en general, en cualquier clase de inmuebles, para garantizar su conservación y funcionamiento.

Estos servicios y funciones podrán prestarse o realizarse por empresas y personal de seguridad privada, siempre con carácter complementario o accesorio de las funciones de seguridad privada que se realicen y sin que en ningún caso constituyan el objeto principal del servicio que se preste.

3. El personal no habilitado que preste los servicios o funciones comprendidos en el apartado anterior, en ningún caso podrá ejercer función alguna de las reservadas al personal de seguridad privada, ni portar ni usar armas ni medios de defensa, ni utilizar distintivos, uniformes o medios que puedan confundirse con los previstos para dicho personal.

4. Los prestadores de servicios de seguridad privada que vendan, entreguen, instalen o mantengan equipos técnicos de seguridad, no conectados a centrales receptoras de alarmas o a centros de control o de video vigilancia, quedan fuera del ámbito de aplicación de la legislación de seguridad privada.

5. Las empresas de seguridad privada que se dediquen a la instalación o mantenimiento de aparatos, dispositivos y sistemas de seguridad que no incluyan la



conexión a centrales receptoras de alarmas o a centros de control o de video vigilancia, sólo están sometidas a la normativa de seguridad privada en lo que se refiere a las actividades y servicios de seguridad privada para las que se encontrasen autorizadas.

6. A las empresas, sean o no de seguridad privada, que se dediquen a las actividades de seguridad informática, entendida como el conjunto de medidas encaminadas a proteger los sistemas de información a fin de garantizar la confidencialidad, disponibilidad e integridad de la misma o del servicio que aquéllos prestan, por su incidencia directa en la seguridad de las entidades públicas y privadas, se les podrán imponer reglamentariamente requisitos específicos para garantizar la calidad de los servicios que presten.

Artículo 7. Actividades excluidas.

1. No están sujetas a esta ley las actuaciones de autoprotección, entendidas como el conjunto de cautelas o diligencias que se puedan adoptar o que ejecuten por sí y para sí mismos de forma directa los interesados, estrictamente dirigidas a la protección de su entorno personal o patrimonial, y cuya práctica o aplicación no conlleve contraprestación alguna ni suponga algún tipo de servicio de seguridad privada prestado a terceros. Cuando los interesados tengan el carácter de empresas o entidades de cualquier tipo, en ningún caso utilizarán a sus empleados para el desarrollo de las funciones previstas en la presente ley, reservadas a las empresas y el personal de seguridad privada.

2. Queda fuera del ámbito de aplicación de esta ley la obtención por uno mismo de información o datos, así como la contratación de servicios de recepción, recopilación, análisis, comunicación o suministro de información libre obrante en fuentes o registros de acceso público.

Placa emblema de vigilante de seguridad:



- ¿Estamos obligados los administradores de fincas a aportar datos (por ejemplo nombres, teléfonos o grabaciones de imágenes) cuando así se nos



requiere policialmente aunque no se acredite la existencia de una actuación judicial?

Se estaría obligado a facilitar los datos a la Policía en caso de que presentara una orden judicial para que faciliten los mismos.

Si bien, la Policía Judicial que requiera información presentara escrito (oficio policial) en el que consta la petición que realiza y los motivos a los que le lleva (denuncia policial, diligencias previas, investigaciones, etc.), para esta cesión de datos de carácter personal se enmarca será de aplicación lo dispuesto en el Art. 11.2 apartado d) de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, según el cual procederá la cesión “Cuando la comunicación que deba efectuarse tenga por destinatario al Defensor del Pueblo, el Ministerio Fiscal o los Jueces o Tribunales o el Tribunal de Cuentas, en el ejercicio de las funciones que tiene atribuidas”, y según el Informe Jurídico 1999-2000, emitido por la propia Agencia de Protección de Datos sobre “Solicitudes de datos efectuadas por la Policía Judicial sin mandamiento judicial o requerimiento previo del Ministerio Fiscal” (<http://www.agpd.es/index.php?idSeccion=139>) en el que señala la obligación de la cesión en el ejercicio por los efectivos de la Policía Judicial de funciones que, siéndoles expresamente reconocidas por sus disposiciones reguladoras, se identifican con las atribuidas, con carácter general, a todos los miembros de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, por lo que resultará aplicable, el artículo 22.2, según el cual “La recogida y tratamiento automatizado para fines policiales de datos de carácter personal por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad sin consentimiento de las personas afectadas, están limitados a aquellos supuestos y categorías de datos que resulten necesarios para la prevención de un peligro real y grave para la seguridad pública o para la represión de infracciones penales, debiendo ser almacenados en ficheros específicos establecidos al efecto, que deberán clasificarse por categorías, en función de su grado de fiabilidad”. Advirtiéndose expresamente que es aplicable a esta cesión de datos el deber de comunicación al interesado señalada en el artículo 24 de la referida Ley Orgánica y que tanto este incumplimiento, como el de la obligación de colaboración con los miembros de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad en el ejercicio de sus funciones, devengarán las responsabilidades de carácter administrativo o penal que fueren exigibles.

- Uno de los casos más frecuentes de polémica en el uso de los garajes de edificios se refiere al estacionamiento indebido de vehículos desconocidos en espacios comunes o en plazas de aparcamiento particulares que ven usurpada su propiedad privada. ¿Existe o puede implantarse algún protocolo de actuación para que los distintos cuerpos de policía puedan asistir a los administradores de fincas en la identificación de tales vehículos desconocidos? En ocasiones se estacionan repetida o perennemente y en



otras suscitan sospechas de actos delictivos, como el robo del propio vehículo.

El protocolo establecido para estos casos es comunicar los hechos a la Policía Nacional (091), Guardia Civil (062) o Policía Local (092), en caso de tratarse de un vehículo sospechoso una patrulla acudirá al lugar a comprobarlo, se localizara al titular del vehículo interrogándole sobre el motivo de estacionar en ese lugar, determinándose si está o no autorizado por el propietario de la plaza del garaje. En caso de tratarse de un vehículo sustraído, será intervenido por la policía con grúa pública.

Policía Local podrá intervenir en un garaje privado de uso público ante infracciones de vehículos mal estacionados, como por ejemplo ocupando plaza de minusválidos sin licencia para ello. Pero no procede utilizar la grúa municipal para retirar un vehículo que está estacionado en la plaza de otro propietario en el interior de un garaje privado.

Violencia de Género:

-Además del telf. directo 016, ¿hay otros canales o fórmulas policiales?

- **Llamada telefónica.** Los teléfonos institucionales y autonómicos, como el 112 ó 016, ofrecen tanto asesoramiento jurídico como apoyo asistencial. 091 CNP, 092 Policía Local, 062 Guardia Civil, Fundación ANAR 900 20 20 10 (menores).
- **Comunicación verbal** ante los agentes que se encuentran prestando servicio. Posteriormente se acudirá a Comisaría a prestar declaración.
- **Declaración formal**, presentándose en las dependencias policiales o judiciales.

Estafas domésticas:

-Falsos técnicos para la revisión de instalaciones. Como puede actuar el administrador ante el conocimiento de que esté sucediendo en alguna de sus comunidades.

En este tipo de hechos se puede dar varios casos:

-Técnico de la una empresa oficial. El particular suele contratar con Repsol la instalación y revisiones periódicas, la empresa gestiona una cartera de clientes a los que una vez llega el vencimiento para efectuar la revisión periódica, los informa



mediante carta y llamada telefónica. Para ello utilizan un número de control que se le facilita por carta y por teléfono antes de que el instalador se persone en su domicilio, el cual también se lo indicará al cliente para que éste lo coteje con el facilitado por la empresa. Las tarifas de los trabajos realizados se facilitan con antelación.

-Técnico de una empresa privada no oficial acreditada legalmente para realizar instalaciones y revisiones. En este caso el particular también puede contratar las revisiones periódicas, pero en ningún caso la empresa privada puede anunciarse como empresa adherida, oficial o colaboradora de una empresa oficial, ya que tal circunstancia no existe, las empresas oficiales no trabajan con subcontratas ni acuerdos con otras empresas privadas. Por lo tanto la empresa privada estaría utilizando el nombre de la misma sin consentimiento. Tampoco puede amenazarle con cortar el suministro de gas en caso de negarse a realizar la revisión. Las tarifas de los trabajos pueden variar o no con las de la distribuidora oficial, y en ocasiones pueden abusar por el incremento de los precios.

-Técnico de una empresa privada o autónomo que no cumple la normativa ni dispone de acreditación para este tipo de trabajo. A estos efectos la instalación no tendría garantía alguna independientemente del importe que hubiese cobrado. La tarifa de los trabajos tampoco está regulada.

A los problemas anteriormente expuestos podemos encontrarnos con instaladores que no solo abusan con el importe de las facturas, de lo que dependiendo del modus operandi podrían estar cometiendo una estafa, si no que intentan por todos los medios que el cliente acepte el trabajo, a base de chantaje, amenaza o extorsión, y en ocasiones pueden estar implicados todos los trabajadores la empresa instaladora (tele operadores, instaladores, responsables...).

También podemos encontrarnos que el propio instalador realice reparaciones o sustituciones de piezas que no son necesarias, e incluso sustraiga efectos o dinero del interior del domicilio.

Para prevenir estos hechos hay que tener en cuenta varias consideraciones:

- Las revisiones que una empresa pretenda hacer en el domicilio no son obligatorias, el cliente decide si desea que se realicen o no.
- No abrir la puerta a ningún instalador hasta estar seguro que pertenece a la empresa a la que hemos llamado, o en caso de argumentar que ya le toca la revisión periódica, comprobarlo con su empresa instaladora llamando al teléfono que tengamos previamente anotado y no al que nos facilite el instalador.



- Si se tienen dudas no aceptar el trabajo y posponerlo para otro día, una vez comprobado su autenticidad.

Usurpación de propiedad:

Okupas en viviendas particulares y comunes (antiguas porterías o locales comunitarios).

- Forma ideal de proceder inicialmente para evitar el enquistamiento de los procesos en el juzgado.

Tan pronto como se tenga conocimiento que se ha ocupado una vivienda de forma ilegal, deberán denunciarse los hechos por parte del propietario o representante de la propiedad. La actuación policial será diferente en el caso de tratarse de unas personas que acaban de forzar un domicilio y se han introducido, con respecto a si ya llevan varios días residiendo ilegalmente en el mismo.

-¿Se pueden elaborar modelos colegiales para la denuncia ante la policía?

La denuncia se podrá interponer ante la policía o el juzgado de guardia ya redactada en un documento o declarada forma verbal.

Vandalismo: Denuncias por daños, y para el seguro. ¿Modelos?

En estos casos podemos encontrarnos con dos tipos penales:

- Falta de deslucimiento de bienes muebles o inmuebles. Las conductas más frecuentes con las que nos encontraremos serán el efectuar un “graffiti” o simplemente manchar con pintura una pared o una escultura sin consentimiento del propietario. Es de destacar que aunque el precio de devolver a su estado original el bien superase los 400 euros, penalmente seguiríamos hablando de esta falta y no de un delito de daños, porque es un precepto especialmente pensado para estos casos (el sufragar los costes de la limpieza sería la responsabilidad civil).

Recientemente alguna jurisprudencia ha empezado a entender como diferencia entre los “daños” y el “deslucimiento”, el hecho de que el bien haya sufrido un verdadero menoscabo o destrucción (daños), o si por el contrario sólo necesita ser limpiado o una simple mano de pintura (deslucimiento), como pasa a menudo con los graffiti. También se ha considerado en alguna ocasión como “deslucimiento” el hecho de pegar carteles sin consentimiento del propietario.



- Daños a la propiedad. En este caso la diferencia entre el delito y la falta penal, está en si se supera los 400 euros del valor de la propiedad dañada, a efectos de mayor o menor pena a imponer en caso de juicio.

**Delitos contra la salud pública:
-Menudeo (venta al por menor de drogas) en la comunidad o entorno inmediato: Formas de denuncia y datos necesarios a aportar.**

En estos casos la colaboración ciudadana con la policía es esencial para poder luchar contra este tipo de hechos. A parte de una denuncia formal, también se puede realizar acogiéndose a la figura del testigo protegido, o una denuncia anónima en la que simplemente se aportan los datos que se conozcan de los hechos para poder iniciar una investigación, de la que no se revelará las fuentes.

Se facilitarán cuantos datos puedan obtenerse, tales como: identidad de personas que cometen los hechos (si se conoce), descripción física, vehículos que utilizan (matrícula), franja horaria en que realizan la venta, lugares donde lo realiza, donde oculta la droga (entre sus ropas, bolsos, oculta en portales, árboles, papeleras, etc.). Posibilidad de aportar un lugar de vigilancia para los policías, domicilio (ventanas o balcón), terrazas superiores, etc.

Abusos (maltrato, aprovechamiento económico, etc.):

**-Información sobre conocimiento de abusos en las personas de tercera edad, discapacitados, menores, etc.
Fórmulas de denuncia por parte del administrador**

Este tipos de hechos son investigados por el Servicio de Atención a la Familia de la UDEV, cualquier información puede ser aportada al mismo o a Participación Ciudadana, con las formas de denunciar anteriormente expuestas.

Amenazas y ofensas (de comuneros): Sobre la persona del Presidente de la Comunidad o Secretario-Administrador en razón del ejercicio de sus funciones. ¿Especificidad de la denuncia?

En estos casos el trámite de la denuncia y el procedimiento penal se llevaría a cabo de la misma forma que entre particulares, por delito o falta de amenazas, en su caso, y falta de injurias o vejaciones. Será necesario la presentación denuncia por la persona agraviada.



Actividades sujetas a la Ley Andaluza 7/2007 de 7 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en lo aun sujeto a la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, y al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas: Ruidos, malos olores, almacenamiento de productos peligrosos, etc. procedentes de las viviendas,

Son todas estas materias competencia de la Policía Local, Unidad de Medio Ambiente de la Policía Local, ello no implica que no pueda requerirse a una patrulla del CNP la cual actuará en primera instancia y solicitará los servicios de la unidad competente.

-¿La prostitución habitual en viviendas constituye falta o delito?

La prostitución ejercida de forma libre y voluntaria no se contempla como falta o delito, ni infracción administrativa. En el caso de ser ejercida de forma impuesta ante coacciones o amenazas (trata de blancas), se podrá ejercer acciones penales contra los proxenetas de las formas antes expuestas, como presuntos autores de delitos de explotación sexual.

En caso de tratarse de extranjeros/as que pudieran encontrarse de forma ilegal en España, pese a no darse el caso anterior, podría actuarse conforme a lo establecido en la Ley de Extranjería (expedientes de expulsión).

¿Qué puede hacer la policía en casos de actividades molestas o insalubres en pisos de la comunidad? Puede denunciar el administrador en nombre de la Comunidad o sólo el presidente? ¿Puede denunciar el administrador por Internet?

La denuncia en este tipo de hechos, infracciones de ordenanzas municipales, puede interponerla cualquier persona que tenga conocimiento de estos hechos (vecinos perjudicados, conserje, presidente, administrador).

La denuncia se podría realizar de forma verbal ante los Policiales Locales requeridos en el lugar de los hechos, o ante un Grupo Territorial de Policía Local. No contemplan la posibilidad de realizar la denuncia por Internet.

Denuncias telefónicas o por Internet:

- Servicio de Denuncias Telefónicas para Turistas Extranjeros 902102112, atienden en varios idiomas, también dirigido a españoles y residentes. Podrá interponerse denuncias menos graves que cumplan ciertos requisitos.



- Oficina Virtual de Denuncias. A través de la página www.policia.es, enlace directo:
- Servicio de Atención al Turista Extranjero. Para interposición de denuncias y demás trámites que necesiten (cancelación de tarjetas, llamar a familiares, trámites consulados, etc.), dirigido a turistas nacionales o extranjeros no residentes.
- Cabina Ofipol: Situada en la entrada del Puerto de Málaga de Plaza de la Marina, con horario de 9 de a 21 horas, se podrá interponer denuncias por cualquier ciudadano a través de videoconferencia con el Servicio de Denuncias Telefónicas, teniendo que firmarla posteriormente en una Comisaría en el plazo de 48 horas.

Opcionalmente se puede presentar denuncia ante la Policía Local (solamente las denuncias por temas de falta). El procedimiento es muy parecido que en el caso de los delitos:

1. Procedimiento Presencial acudiendo al Grupo territorial especificando la denuncia.
2. Telefónicamente llamando al 092 o con el grupo territorial de la Policía Local especificando la denuncia.
3. Enviando un correo electrónico a la Policía Local (plocal@ayto-malaga.es) o al grupo territorial de la Policía Local indicando la denuncia. (no hace falta firma digital).